



วันที่ 12 พฤศจิกายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

### ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 สถานการณ์การในประเทศไทยของการแพร่ระบาดของ โควิด 19 ยังไม่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ทำให้สถานะเศรษฐกิจยังคงได้รับผลกระทบหนักอย่างต่อเนื่องจากการระบาดใหญ่ระลอกที่ 2 ที่เริ่มในเดือนธันวาคม 2563 และ ระลอกที่ 3 ที่เริ่มในต้นไตรมาส 2 ของปี 2564 อันเป็นผลให้ภาครัฐมีมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาด (Lock Down) และการปิดประเทศที่ยังคงดำเนินต่อเนื่องในช่วงเวลาดังกล่าว จากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลโดยตรงทำให้สถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งมีรายได้จำนวนมากมาจากภาคการท่องเที่ยวและบริการชะงักงัน ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ, ความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภคต่อสถานะเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อและลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนขนาดใหญ่ ซึ่งบรรยากาศต่างๆ ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวยต่อการตัดสินใจ

ทั้งนี้ จากการเปิดประเทศ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 มีความคาดหวังว่าสถานการณ์เศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศจะฟื้นตัวกลับมาอย่างช้าๆ เมื่อมีนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาเยือนประเทศไทย ซึ่งจะเป็นผลทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวตามไปด้วยจากทั้งผู้บริโภคภายในประเทศและนักลงทุนจากต่างประเทศ นอกจากนี้ ยังมีคาดการณ์ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 จะกลับมาเติบโตอีกครั้ง เนื่องจากปริมาณ Supply ที่มีอยู่ในตลาดที่ก่อนหน้านี้มีมากกว่าความต้องการซื้อจะค่อยๆ ลดลงเนื่องจากการชะงักงันการเปิดโครงการในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา



## ผลการดำเนินงาน

	30 กันยายน 2564		30 กันยายน 2563		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	813.45	86.29%	679.80	84.01%	133.65	19.66%
รายได้จากการก่อสร้าง	74.65	7.92%	98.87	12.22%	(24.22)	(24.50%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>888.10</b>	<b>94.21%</b>	<b>778.67</b>	<b>96.23%</b>	<b>109.43</b>	<b>14.05%</b>
ต้นทุนขาย	(474.11)	(50.29%)	(397.75)	(49.15%)	76.36	19.20%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(73.71)	(7.82%)	(98.57)	(12.18%)	(24.86)	(25.22%)
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>(547.82)</b>	<b>(58.11%)</b>	<b>(496.32)</b>	<b>(61.33%)</b>	<b>51.50</b>	<b>10.38%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>340.28</b>	<b>36.10%</b>	<b>282.35</b>	<b>34.89%</b>	<b>57.93</b>	<b>20.52%</b>
รายได้อื่น	54.56	5.79%	30.53	3.77%	24.03	78.71%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(114.16)	(12.11%)	(128.46)	(15.87%)	(14.30)	(11.13%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(128.68)	(13.65%)	(129.29)	(15.98%)	(0.61)	(0.47%)
กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5.20	0.55%	(2.58)	(0.32%)	(7.78)	(301.6%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(31.12)	(3.30%)	(19.86)	(2.45%)	11.26	56.70%
					-	
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>126.09</b>	<b>13.38%</b>	<b>32.69</b>	<b>4.04%</b>	<b>93.40</b>	<b>285.71%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(67.60)	(7.17%)	(10.61)	(1.31%)	56.99	537.13%
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>58.49</b>	<b>6.20%</b>	<b>22.09</b>	<b>2.73%</b>	<b>36.40</b>	<b>164.8%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.99)	(0.21%)	(13.75)	(1.70%)	(11.76)	(85.53%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>56.50</b>	<b>5.99%</b>	<b>8.34</b>	<b>1.03%</b>	<b>48.16</b>	<b>(577.5%)</b>

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 813.45 และ 679.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 133.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.66 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2563 ได้แก่ โครงการเบงค็อก สอโรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 และ โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์ ซึ่งมียอด Backlog สะสมเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในปี 2564 เป็นจำนวนที่น่าพอใจ ซึ่งสวนทางกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากปัญหาการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องชะลอตัว



## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 474.11 ล้านบาท และ 397.75 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 58.28 และ 58.51 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 คิดเป็นร้อยละ 41.72 และ 41.49 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.23 เนื่องจาก บริษัทฯ มีนโยบายในการระบายสินค้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปีเพื่อเพิ่มรายได้และสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่มีการแข่งขันสูง โดยการให้ส่วนลดและโปรโมชั่นส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 114.16 ล้านบาท และ 128.46 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 14.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.13 โดยสาเหตุของการลดลงเนื่องมาจากบริษัทฯ ลดการใช้ค่าใช้จ่าย Offline Marketing เช่น การแจกใบปลิวหรือป้ายโฆษณาต่างๆ แล้วเน้นทำการตลาด Online Marketing มากขึ้นเนื่องจากสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปได้มากกว่า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 154.60 ล้านบาท และ 151.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 2.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.89 จะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงแต่ในขณะที่รายได้รวมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 19.66 ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัท

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 67.60 ล้านบาท และ 10.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 56.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 537.13 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากทางบริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพิ่มทุนในธุรกิจใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจทางการแพทย์และธุรกิจโรงแรม ซึ่งต้องต้องใช้เม็ดเงินในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นในต้นทุนทางการเงินในงบการเงินในปีปัจจุบัน ทั้งนี้การลงทุนดังกล่าวจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้ที่เป็น recurring income เพิ่มขึ้นในอนาคต เพื่อการกระจายความเสี่ยงจากการที่ธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ



## กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ กำไร 56.50 ล้านบาท และ 8.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 48.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 577.50 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงปลายปี 2563 จนถึงปัจจุบัน จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเบงค็อก ฮอไรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 และ โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์ ทั้งนี้ อัตรากำไร/(ขาดทุน)สุทธิของบริษัทฯ เท่ากับกำไรร้อยละ 5.99 และ ร้อยละ 1.03 ของรายได้รวม ตามลำดับ

## สรุป

ณ. วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,121.31 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 4,511.43 ล้านบาท โดยมี 7 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2564 – 2566 โดยมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 อีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 2 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ธนิตา นิกมลาลกุล-

---

นางสาว ธนิตา นิกมลาลกุล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี